

Q&A - FANTASY HOME

I/ Các vấn đề liên quan nhà đầu tư

1. Một nhà đầu tư cá nhân muốn đầu tư > 51% quyền vào 1 BĐSĐT thì có được không?

Trả lời:

- Một suất đầu tư (“SĐT”) là 0.5% giá trị bất động sản (“BDS”). Như vậy, Nhà đầu tư (“NĐT”) chỉ đầu tư theo tròn suất đầu tư (tức là bội số của 0.5%).
- Nếu NĐT muốn có thể mua nhiều suất đầu tư nhưng **không mua quá 100 SĐT** với căn thường và 20 SĐT/căn VIP 1-2 trong lần mở bán sơ cấp.

2. Giả sử mỗi căn 200 suất đầu tư, đã bán được 140 SĐT, còn dư 60 SĐT sẽ xử lý như thế nào?

Trả lời:

- 60 SĐT còn lại VMI sẽ sở hữu và tiếp tục chuyển nhượng cho các bên có nhu cầu sau thời điểm chốt “Ngày Bắt Đầu” của Thời Hạn Đầu Tư. Nhưng việc này hoàn toàn không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các NĐT đã ký kết Thỏa thuận đầu tư với VMI.

3. Người nước ngoài có được mua không?

Trả lời:

- Người nước ngoài là cá nhân sẽ không được mua do phải đăng ký thủ tục đầu tư NN.
- Người nước ngoài là Pháp nhân Công ty có vốn Nước ngoài <49% có thể được mua

4. Hai vợ chồng cùng mua thì đứng tên vợ / chồng được không? Khi chuyển nhượng thì có cần người còn lại ký mua bán giống chuyển nhượng BĐS không?

Trả lời:

- Việc đứng tên chung không bắt buộc. Khoản đầu tư nhỏ nên chỉ cần đứng tên 1 trong 2 người để thuận lợi cho giao dịch.

5. Nếu trường hợp vợ chồng ly hôn, suất đầu tư trên được phân chia như thế nào? Trường hợp chưa bán được và cả 2 cũng không có tiền mua phần còn lại của bên kia thì VMI có đứng ra mua lại không?

Trả lời:

- Trường hợp ly hôn, tài sản chung của vợ chồng được xử lý theo quy định pháp luật. Đối với các yêu cầu ngoài thỏa thuận, VMI sẽ xem xét trên từng trường hợp.

6. Có được đồng sở hữu 1 suất đầu tư không?

Trả lời:

- Không, đây là sản phẩm mua chung, mỗi NĐT đầu tư ít nhất 1 suất chứ không cho đồng sở hữu trên 1 suất.

7. Nếu khách hàng mua 200 suất thì có được sang tên sở hữu luôn không?

Trả lời:

- Nếu mua sơ cấp, tối đa 1 khách hàng chỉ được mua 100 SĐT đối với căn thường và 20 SĐT đối với căn VIP 1-2 .
- Nếu mua thứ cấp thì không hạn chế tỷ lệ sở hữu. Khi 1 khách hàng thông qua chuyển nhượng thứ cấp gom đủ 200 suất thì VMI sẽ làm thủ tục để chuyển tên BĐS cho người đó.

8. Các nhà đầu tư chung trên 1 BĐS có được biết nhau hay không?

Trả lời:

- Phần lớn Khách hàng đều muốn bảo mật thông tin đầu tư và đảm bảo quyền riêng tư của Khách hàng nên VMI bảo mật thông tin khách hàng đầu tư, trừ trường hợp được cơ quan pháp luật yêu cầu hoặc khi NĐT muốn tìm mua lại SĐT của người đầu tư chung, VMI sẽ hỗ trợ kết nối.

9. Quyền thừa kế đối với các suất đầu tư tại VMI?

Trả lời:

- Được quyền thừa kế theo quy định chung của pháp luật dân sự.

II/Các vấn đề liên quan quá trình đầu tư và hiện thực hóa lợi nhuận

1. VMI có giới hạn về tổng giá trị bất động sản được mua để tham gia vào chương trình mua chung không? Tối đa 1 KH được mua bao nhiêu SĐT trên 1 BĐS?

Trả lời:

- VMI không giới hạn tổng giá trị BĐS được mua nhưng sẽ giới hạn số SĐT khi bán sơ cấp: tối đa 1 NĐT chỉ được sở hữu 100 SĐT/căn thường (20SĐT với căn VIP1-2). Tuy nhiên, không hạn chế khi KH mua chuyển nhượng lại từ thị trường thứ cấp.

2. Các quỹ căn đưa vào chương trình mua chung có được công khai trước khi mở bán 1 dự án ko?

Trả lời:

- Quỹ căn sẽ được công khai để NĐT lựa chọn

3. Tiến độ thanh toán đủ SĐT của NĐT như thế nào kể từ thời điểm ký TT Cọc đăng ký mua SĐT?

Trả lời:

- 7 ngày sau khi đặt cọc (cọc 3 triệu VND/SĐT)

4. Nếu khách hàng bị chậm tiến độ thanh toán khoản tiền đầu tư sau cọc quá 15 ngày thì có bị mất quyền đăng ký và mất luôn số tiền cọc không?

Trả lời:

- Trường hợp KH chậm thanh toán theo tiến độ sẽ phải chịu khoản tiền lãi được tính bằng 0,05%/ngày trên số tiền và thời gian chậm thanh toán. Nếu tổng thời gian chậm thanh toán quá 15 ngày, thì được hiểu là KH không còn nhu cầu đầu tư. Theo đó, Bản Đăng Ký Đầu tư sẽ tự động chấm dứt hiệu lực vào ngày thứ 16 kể từ ngày hết hạn thanh toán. KH sẽ không được nhận lại khoản cọc.

5. Khách hàng ký các hợp đồng online được không?

Trả lời:

- Khách hàng có thể ký online trước. Khi nhận hồ sơ gốc tại Sàn Giao Dịch thì sẽ ký hoàn thiện bản cứng 1 lần.

6. Đầu tư theo chương trình này giá BĐS đầu tư có cao hơn so với khách hàng mua nguyên căn không?

Trả lời:

- Giá BĐS trong chương trình này và giá mua nguyên căn là tương đương. Giá trị BĐS đầu tư là đối tượng góp vốn sẽ được xác định bằng giá bán lẻ của Chủ Đầu Tư (“CĐT”) và không có chiết khấu theo chính sách bán hàng như các khách hàng mua nguyên căn.

7. Các NĐT sẽ được công nhận đồng sở hữu về mặt nhà nước hay qua Giấy xác nhận của VMI?

Trả lời:

- Giấy Chứng Nhận Quyền tài sản này do VMI cấp và định danh đồng sở hữu theo thỏa thuận tại Thỏa thuận đầu tư và cam kết của VMI.

8. Suất đầu tư được phép bắt đầu giao dịch chuyển nhượng từ khi nào? Giao dịch ở đâu? Có mất phí chuyển nhượng không?

Trả lời:

- Ngay khi nhận được Chứng nhận quyền tài sản từ VMI, NĐT có thể thực hiện giao dịch chuyển nhượng.

- Nhà đầu tư có thể tìm người mua, hoặc nhờ hệ thống Đại lý tìm kiếm người mua, hoặc đăng bán SĐT trên sàn giao dịch online VHM-VMI.
- Sau khi giao hoàn tất, NĐT và người mua thứ cấp sẽ lên Sàn Giao Dịch để làm thủ tục ký sang tên Chứng nhận quyền tài sản.
- Phí chuyển nhượng: 0 Đồng

9. Làm cách nào để khách hàng kiểm soát được tình trạng căn hộ đầu tư?

Trả lời:

- Khách hàng có thể theo dõi suất chào bán trên sàn giao dịch online VHM-VMI được đăng chào bán công khai. Mỗi SĐT của căn sẽ được đánh số thứ tự từ 1 đến 200.

10. Khi NĐT muốn bán phần sở hữu của mình nhưng chưa được sự thống nhất của 51% thì mình có được bán SĐT của mình không?

Trả lời:

- NĐT được tự do chuyển nhượng lại SĐT của mình trên hệ thống giao dịch trực tuyến Vinhomes online theo giá thị trường, **không phụ thuộc vào ý kiến của các NĐT khác**. Việc cần có ý kiến thống nhất chỉ xảy ra khi VMI muốn bán BĐS đầu tư và được quy định rõ trong Thỏa thuận liên kết đầu tư.

12. Thời hạn đầu tư được tính như thế nào nếu các NĐT mua SĐT các thời điểm khác nhau trên cùng 1 căn?

Trả lời:

- Thời hạn đầu tư của BĐS đầu tư sẽ được tính Bắt đầu **từ ngày thứ 15 kể từ ngày NĐT đầu tiên góp đủ vốn** theo tiến độ quy định và thời điểm này được xác định thống nhất cho BĐS đó.

13. Trường hợp BĐS tăng giá và các NĐT quyết định bán trước kỳ hạn (3 năm /5 năm) thì lợi nhuận có được chia sau khi bán không hay phải đợi hết 3 năm/5 năm?

Trả lời:

- Lợi nhuận sẽ được chia luôn sau khi bán BĐS đầu tư theo thời hạn quy định trong Thỏa thuận Liên kết Đầu tư.

14. Trong thời hạn đầu tư, giá BĐSĐT có thể tăng lên cao trên 42,5% đối với kỳ hạn 5 năm, hoặc 25,5% đối với kỳ hạn 3 năm nhưng VMI không bán và để lại đến hết 3 năm/5 năm để chỉ chi trả cho NĐT 25,5% / 42,5% thì làm sao NĐT có thể kiểm soát được vấn đề này?

Trả lời:

- Cho đến trước khi phải thực hiện nghĩa vụ chi trả lợi nhuận tối thiểu, trong mọi trường hợp bán BĐS đầu tư, VMI đều thực hiện đăng bán BĐS đầu tư công khai theo giá thị trường qua hệ thống Vinhomes Online.
- NĐT cũng được quyền chủ động yêu cầu VMI bán BĐS đầu tư ở bất kỳ thời điểm nào, VMI sẽ thực hiện bán khi được sự chấp thuận của nhóm các NĐT đang nắm giữ tổng Giá Trị Đầu Tư trên 50% Giá Trị BĐS đầu tư.
- Cơ chế bán được quy định cụ thể tại Thỏa thuận Liên kết đầu tư.

15. Có thể Thanh toán lợi nhuận cam kết tối thiểu định kì 1 năm (hiện tại đang là thanh toán cam kết tối thiểu 8.5%/năm trong 3 năm/5 năm vào cuối kì (T+3 hoặc T+5)?

Trả lời:

- Nếu chưa bán BĐS thì VMI chưa có lợi nhuận để chia cho NĐT hàng năm; và chỉ chia lợi nhuận khi bán BĐS hoặc sau khi hết thời hạn đầu tư 3 năm/5 năm.

16. Trong trường hợp giá trị BĐS tăng cao quá mức dự kiến nhưng các nhà đầu tư không đi đến biểu quyết bán thì VMI có phải là đơn vị quyết định cuối cùng không?

Trả lời:

- Khi BĐS tăng đạt hoặc vượt mức giá bán kỳ vọng tối thiểu (15%/năm) thì ở bất kỳ thời điểm nào, VMI sẽ gửi thông báo xin ý kiến các NĐT về việc bán hay giữ lại. Nếu quá 50% đồng ý bán thì VMI sẽ triển khai bán theo đề xuất.

- Trường hợp các NĐT không đồng ý bán thì VMI vẫn quản lý tài sản đó tới hết hạn 3 năm/5 năm **nhưng được miễn trừ (i)**-cam kết lợi nhuận tối thiểu 8.5%/năm trong 3 năm/5 năm và (ii) cam kết mua lại 6.5%/năm sau ít nhất 18 tháng nắm giữ ngay từ lần từ chối bán đầu tiên đối với các NĐT không đồng ý bán
- VMI vẫn tiếp tục bảo đảm cam kết (i) lợi nhuận tối thiểu 8.5%/năm trong 3 năm/5 năm và (ii) cam kết mua lại 6.5%/năm sau ít nhất 18 tháng nắm giữ với các NĐT đồng ý bán trong trường hợp này

17. Trường hợp 110 suất đầu tư có quyền biểu quyết bán, bán cắt lỗ cho bạn bè/người thân để sau đó kiểm lời, như vậy 90 suất đầu tư còn lại sẽ bị lỗ, trường hợp này sẽ xử lý như thế nào? Có cách nào ngăn chặn việc này không?

Trả lời:

- Không xảy ra trường hợp này vì giá bán do VMI thực hiện theo giá thị trường tại thời điểm niêm yết chào bán. Mức giá bán phải bằng hoặc cao hơn giá đề xuất & theo thị trường. Cho dù 51% NĐT muốn bán giá thấp hơn thị trường thì VMI cũng sẽ đăng theo giá tốt nhất thời điểm đó, như vậy VMI hoàn toàn có thể bảo vệ các NĐT thiểu số ko bị thiệt hại so với giá thị trường.
- Ngoài ra VMI đã có quy định chỉ bán cho 1 NĐT tối đa 100 SĐT tại thị trường sơ cấp để có thêm 1 lớp bảo vệ các NĐT nhỏ.

18. Các mốc lợi nhuận 15%, 30%, 45%, 75% hay trả cam kết lợi nhuận 25.5%/3 năm hoặc 42.5%/5 năm tính trên số tiền KH bỏ ra, và có trừ thêm chi phí gì không?

Trả lời:

- Lợi nhuận được tính trên giá trị SĐT chứ ko phải trên số tiền khách hàng bỏ ra vì khách thứ cấp có thể phải trả cao hơn để mua SĐT.
- Lợi nhuận tối thiểu hoặc Lợi nhuận thực tế được chia cho NĐT cá nhân đều chịu thuế mức 5% và khấu trừ tại nguồn.

19. Giá bán BĐS đầu tư sẽ lấy gì làm thước đo, cơ sở định giá?

Trả lời:

- Giá bán sẽ theo thị trường tại từng thời điểm và có cơ chế rõ ràng cho NĐT kiểm soát giá trước khi VMI bán hoặc NĐT chủ động đề xuất mức giá bán, được quy định cụ thể tại Thỏa thuận liên kết đầu tư.

20. Có bên thứ 3 trung lập định giá không?

Trả lời:

- Chỉ khi không có giao dịch (được chào công khai rộng rãi trên thị trường) thì bên thứ 3 định giá.

21. Tên tất cả các đơn vị thứ 3 liên quan: vận hành cho thuê / định giá cho thuê / định giá bán thứ cấp?

Trả lời:

- Công ty vận hành cho thuê: *CBRE/ Savills hoặc tương tự*
- Công ty định giá cho thuê: *CBRE/ Savills hoặc tương tự*
- Công ty định giá bán thứ cấp: *CBRE/ Savills hoặc tương tự*

22. Tôi bị mất Giấy chứng nhận quyền tài sản thì làm thế nào để được cấp lại?

Trả lời:

- Về nguyên tắc NĐT phải giữ gìn CNQTS để thực hiện các quyền của mình và không đương nhiên được cấp lại. Trường hợp thật sự bị mất, NĐT gửi đơn đề nghị cấp lại cho VMI. VMI sẽ xem xét, hướng dẫn thủ tục xử lý tùy trường hợp khi có đủ căn cứ.

III/ Các vấn đề liên quan công ty VMI, pháp lý sản phẩm

1. Tư cách pháp nhân của VMI, và mối quan hệ với VHM như thế nào?

Trả lời:

- Cổ đông sáng lập của VMI đều là những tổ chức cá nhân kinh doanh BĐS uy tín và kinh nghiệm hàng đầu trên thị trường gồm: Ông Phạm Nhật Vượng nắm giữ 90%, Công ty CP Vinhomes nắm giữ 5%, Bà Phạm Thu Hương nắm giữ 5% => đủ năng lực tài chính và uy tín để đảm bảo cho các cam kết với các NĐT.
- VMI ký Hợp đồng mua số lượng lớn BĐS của VHM, sau đó chia nhỏ để mời các NĐT vào đầu tư chung.

2. Ngoài giấy ĐKKD của Cty VMI hoạt động theo luật DN, thì VMI có bị quản lý của CQNN có thẩm quyền khác không (Sở GDCK, Bộ tài chính...)

Trả lời:

- VMI không phải công ty tài chính, không kinh doanh giấy tờ có giá. Hoạt động của VMI theo quy định luật Doanh nghiệp và được quản lý bởi các cơ quan chuyên ngành liên quan như bất kỳ doanh nghiệp nào khác.
- Đối với hoạt động đầu tư chung giữa các nhà NĐT và VMI căn cứ theo luật dân sự, Luật nhà ở, kinh doanh BĐS và luật đầu tư.

3. VMI có kiểm toán và công khai cho NĐT hay không?

Trả lời:

- VMI sẽ tuân thủ các quy định về kiểm toán và công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

4. Nếu xảy ra trường hợp VMI phá sản thì quyền lợi NĐT sở hữu SĐT được đảm bảo như thế nào?

Trả lời:

- Phá sản thực hiện theo quy định của Luật phá sản và thứ tự ưu tiên của các chủ nợ là sau thuế của DN và Lương của người LĐ. Tuy nhiên VMI là Công ty làm dịch vụ nên khả năng phá sản là không thể có.

5. Khách hàng có được xem pháp lý của tài sản mua chung không? Và tài sản đó VMI quản lý, và VMI có thể chấp NH không? Sổ đỏ đứng tên ai (nếu CĐT ra sổ hồng trước thời điểm T+3 hoặc T+5)

Trả lời:

- NĐT được quyền xem pháp lý dự án giống khách mua riêng nếu có yêu cầu. Và cung cấp Xác nhận của VHM đã bán căn đó cho VMI.
- VMI KO thể chấp Tài sản mua chung.
- Sổ đỏ đứng tên VMI.

6. VMI có chắc chắn với NĐT là không sử dụng Bất Động Sản Đầu Tư để đi thế chấp hay sử dụng với mục đích khác hay không?

Trả lời:

- Chắc chắn là không. Điều này đã được đưa thành 1 nội dung cam kết trong Thỏa thuận liên kết đầu tư ký giữa 2 bên.

III/Các vấn đề liên quan đến ngân hàng, thanh khoản, thuế

1. VMI có chính sách mua lại các suất đầu tư này không trong trường hợp NĐT muốn rút vốn trước hạn?

Trả lời:

- Sau tối thiểu 18 tháng nắm giữ, NĐT có nhu cầu có thể đề nghị VMI hỗ trợ mua lại SĐT với mức lợi nhuận 6.5%/năm/ giá trị đầu tư và thời gian đầu tư thực tế.
- Ngoài ra, NĐT có thể dễ dàng chuyển nhượng trên sàn giao dịch thứ cấp online hoặc qua hệ thống đại lý của VHM với mức giá bán giá do NĐT quyết định để thu vốn và lợi nhuận về.

2. Quyền tài sản có thể thế chấp tại ngân hàng không?

Trả lời:

- Quyền tài sản có thể được định giá và nhận làm tài sản bảo đảm tùy theo chính sách của từng Ngân hàng.

3. Trong thời gian đầu tư (3 năm hoặc 5 năm) nếu 1 người trong nhóm mua chung thế chấp SĐT sở hữu để vay thì việc bán BĐS có bị ảnh hưởng gì không?

Trả lời:

- Không ảnh hưởng.

4. Vấn đề thuế, khi các NĐT sơ cấp và thứ cấp giao dịch với nhau trên sàn giao dịch online thứ cấp SĐT thì có phải chịu mức thuế gì không?

Ngoài ra, khi Công ty QLTS thực hiện việc chuyển nhượng BĐSĐT thì thuế NĐT sẽ phải chịu như thế nào?

Trả lời:

- Trường hợp NĐT chuyển nhượng Suất đầu tư cho người khác: NĐT sẽ phải nộp thuế thu nhập bằng 20% lợi nhuận. NĐT tự chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ kê khai và nộp thuế.
- Trường hợp NĐT được hưởng lợi nhuận chia sẻ khi VMI bán BĐS đầu tư hoặc khi được chia lợi nhuận tối thiểu theo cam kết, NĐT được chia trên lợi nhuận trước thuế TNDN và tự chịu thuế thu nhập như sau:
 - ✓ Đối với NĐT cá nhân, NĐT sẽ chịu phần thuế thu nhập từ đầu tư vốn theo quy định hiện hành là 5% lợi nhuận được chia, VMI sẽ khấu trừ và thay mặt NĐT đóng cho Nhà nước.
 - ✓ Đối với NĐT doanh nghiệp, VMI chia sẻ lợi nhuận trước thuế TNDN và NĐT tự thực hiện việc kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định (hiện tại mức thuế suất thuế TNDN là 20% trên lợi nhuận).

5. Khi NĐT rút tiết kiệm sớm nên bị mất lãi để đầu tư vào FH thì VMI có hỗ trợ gì ko?

Trả lời:

- Trường hợp NĐT rút tiết kiệm sớm để đầu tư (có chứng minh từ ngân hàng), VMI sẽ hỗ trợ phần lãi bị giảm trừ do rút sớm nhưng tối đa ko quá 3% giá trị Đầu tư vào FH.

IV/Chính sách cho NĐT tiên phong:

- Các NĐT tham gia đầu tư trước thời hạn 30/11/2022 sẽ được hưởng các quyền lợi đặc biệt sau:
 - ❖ Lợi nhuận cam kết tối thiểu: 9.5%/năm trong suốt thời hạn đầu tư (kỳ hạn 3 năm hoặc 5 năm)
 - ❖ Sau tối thiểu 18 tháng nắm giữ, NĐT có nhu cầu có thể đề nghị VMI hỗ trợ mua lại SĐT với mức lợi nhuận 7.5%/năm/ giá trị đầu tư và thời gian đầu tư thực tế